

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0959080

שינויים להקמת בניין חדש ברחוב עמיאל 7

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות הוועדה המקומית לצורך הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש כולל תוספות עפ"י תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 501-0959080

1.2 שטח התכנית 0.737 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	183876
	קואורדינאטה Y	665119

1.5.2 תיאור מקום	מצפון: רחוב עמיאל
	ממזרח: חלקה 262
	מדרום: חלקות 265 ו-266
	ממערב: רחוב ניסנבויס

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	ניסנבויס	15	
בני ברק	עמיאל	7	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6124	מוסדר	חלק	261	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
501-0462721	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0462721. הוראות תכנית 501-0462721 תחולנה על תכנית זו.	10105	2564		02/01/2022
בב/ 105/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ א ממשיכות לחול.	1707			11/03/1971
בב/ 105/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105/ ב ממשיכות לחול. על תיקוניה	2649			07/08/1980
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458		03/07/2018



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 14 14/06/2022	לאון אושקי	13/06/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 05 09/03/2021	לאון אושקי	09/03/2021	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם יצחק שינפלד		שוהם לבנין ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77	03-5785777		shoamltd@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם יצחק שינפלד		שוהם לבנין ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77	03-5785777		shoamltd@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רבקה אמויאל מטוט			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		אלקה בורשטין			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		מרים רייזל בקר			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		אורלי ברכה			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		יעקב ברכה			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		מיכל גלברסון			בני ברק	עמיאל	7			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נחמיה גלברסון			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		צפורה זית			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		דוד שלמה כהן			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		אורית לביא			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		הדר צבי לביא			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		יאיר לביא			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		צבי לביא			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		שושנה לביא			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		אהרן מטוט			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		הדס קלפה			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		חדוה קפלן			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		ישראל מאיר רובינשטיין			בני ברק	עמיאל	7			
בעלים		אברהם יצחק שינפלד		שוהם לבנין ונכסים בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	77	03-5785777		shoamltd@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
	מודד	מוחמד מחאג'נה	1205		אום אל-פחם	שכ עין גיראר			04-6311695	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש, לרבות תוספות עפ"י תמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בניין.
2. שינויי בינוי.
3. תוספת קומה, שטח וניוד שטחים.
4. תוספת יח"ד.
5. תוספת קומה ושטחים עפ"י תמ"א 38.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
7. קביעת שטח ציבורי עפ"י התכנית התקפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	737	100
סה"כ	737	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	737.79	100
סה"כ	737.79	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. שימושים מעל הקרקע: מגורים</p> <p>2. שימושים בקומת הקרקע: שימושים ציבוריים עפ"י תכנית 501-0462721.</p> <p>3. שימושים מתחת לקרקע: מגורים, חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הוראות תכנית זו חלות על החלקה במקרה של בנייה חדשה בלבד.</p> <p>ג. הנסיגות בדירות הגג יהיו כמסומן בבינוי, עם מרפסת גג ברוחב 2.5 מ' לפחות בחזית אחת לכל דירה.</p> <p>ד. לא תותר כל בנייה, למעט מתקנים טכניים וסולאריים מעל לגג דירות הגג.</p> <p>ה. יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית שלא יעלה על 85%, והשאר 15% לחלחול ללא בנייה מעל.</p> <p>ו. גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ'.</p> <p>ז. קווי הבניין יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. צפון (לרוחב עמיל) 2.5 מ' לכל הקומות</li> <li>2. דרום (לחלקה 265) 4.05 מ' לכל הקומות.</li> <li>3. מזרח (לחלקה 262) 4.05 מ' לכל הקומות.</li> <li>4. מערב (לרוחב ניסנבוים) 4.5 מ' לכל הקומות.</li> </ol> <p>ח. מעבר לקווי הבניין לכיוון צפון ומערב לא יותרו בליטות אך יותרו סוכות ברוחב עד 1.1 מ' מעבר לקווי בניין.</p> <p>ט. מעבר לקו הבניין דרום ומזרח יותרו סוכות ברוחב עד 1.5 מ' ועד 1.70 מ' מגבול החלקה.</p> <p>י. מעבר לקו בניין דרום מערב יותרו סוכות ברוחב עד 1.5 מ' ועד 1.7 מ' מק מגבול החלקה, בקומות א' וב' בלבד.</p> <p>יא. שטח עיקרי לכל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר.</p> <p>יב. מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות טיפוסיות + קומת גג מעל קומת קרקע חלקית, קומת שיפוע ומרתף חניה.</p> <p>יג. השטח הציבורי יתוכנן עפ"י התכנית התקפה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(6) 4.05	(5) 4.5	(4) 4.05	2	6	28.5	(2) 38	30	65	4169.77	679	161	864	2465.77 (1)	737	1	1	מגורים	ב' מגורים	
									124			10	114					מוסדות ציבור כלל עירוניים	ב' מגורים



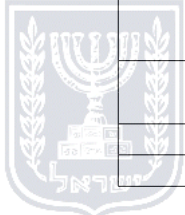
אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (7) 2.5	1	1	מגורים	מגורים ב'
			מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 160 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- (2) כולל 2 דירות מדרון ו-2 דירות נכה.
- (3) 6 קומות וגג מעל קומת כניסה.
- (4) מזרחי.
- (5) מערבי.
- (6) דרומי.
- (7) צפוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מס' יח"ד, קומות וקווי בניין ומנחה בשאר הנושאים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללת.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב וניקוז</b></p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א 1:</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. תוספת שטחים עיקריים.</p> <p>2. תוספת יח"ד.</p> <p>3. תוספת קומות.</p> <p>4. בליטות מעבר לקו בניין המערבי (למעט סוכות עד רוחב 1 מ' מעבר לקו הבניין) ובלטות מעבר לשאר קווי הבניין למעט סוכות.</p> <p>למרות האמור לעיל לא יותרו בליטות כולל סוכות מעבר לקו הבניין הדרום מערבי החל מקומה ג' (כולל קומה ג').</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש עיריית בני ברק כדן.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תנאים בהליך הרישום</b></p> <p>א. המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בנייה בתאום עם היחידה לאיכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין וכדו'.</p> <p>ב. אישורי מורשי נגישות עפ"י כל דין.</p> <p>ג. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל בתאום עם היוע"מ.</p>	<p><b>6.7</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11